

Bebauungsplan Nr. 99/K

„Westlich der Flurstraße“

Kirchheim bei München

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom 14.10.2019

1. Anlass

Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim bei München soll in Kirchheim für die Grundstücke mit den Flurnummern TF 82, 82/7, TF 232 und TF 233 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der Planung beauftragt. Grund für das Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für Familien. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 9 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig soll für den im Umgriff befindlichen Grünstreifen entlang der Flurstraße (Straßenbegleitgrün) eine städtebauliche Ordnung festgesetzt werden.

Das Grundstück mit der Flurnummer 82 an der Flurstraße befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Es wurde der Gemeinde von einem Privateigentümer mit der Prämisse, darauf bis 2020 Baurecht zu schaffen, verkauft. Diese Regelung wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der südliche Grundstücksteil mit der jetzigen Flurnummer 82/7 wurde im Zuge der Grundstücksveräußerung aus dem Grundstück herausgelöst und ist im Privateigentum verblieben. Auf beiden Grundstücken sollen neue Doppel-, Einzelhäuser und Hausgruppen entstehen, um dem enormen Siedlungsdruck, der seit geraumer Zeit auf die Gemeinde im Osten von München einwirkt, wirksam zu begegnen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Plan wird im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13b BauGB werden hier erfüllt:

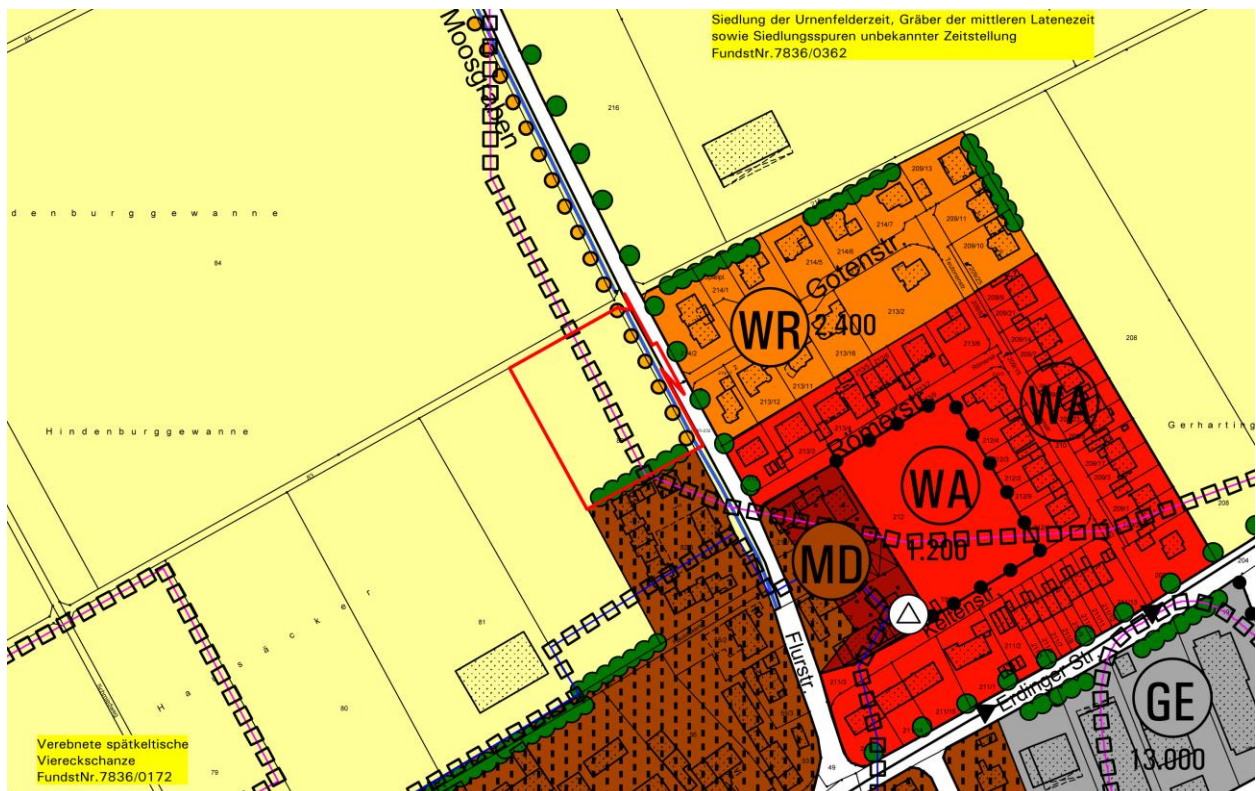
- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Kirchheim an: Siedlungen von Pappelweg und Gotenstraße.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben, da der Gesamtumgriff eine Fläche unter 10.000 m² aufweist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht gegeben.

3. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Ortsrandeingußung nördlich der Siedlung Pappelweg dargestellt.

Parallel zur Flurstraße verläuft ein Bach, der allerdings vor Ort nicht mehr nachzuweisen ist. Die Flurstraße fungiert zudem als zentrale Fußwegachse im Ort. Durch die Ausweisung von Gehwegen soll diese Achse gestützt werden.

Der östliche Bereich der Siedlungsfläche ist Teil eines großräumigen Bodendenkmals. Bauarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auf diesen Umstand wird in der Planung detailliert hingewiesen.



Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Umgriffs (rote Umrandung), ohne Maßstab

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Bedarf

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da die Gemeinde sich anhaltend großem Siedlungsdruck ausgesetzt sieht. Der Bedarf und die Nachfrage in dieser Hinsicht sind seit langer Zeit ungebrochen hoch.

Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage an der bestehenden Flurstraße gut zur Bebauung. Die Nordgrenze des Areals schließt mit der vorhandenen Bebauungsgrenze des Wohngebiets Gotenstraße und westlich mit der Westgrenze der Siedlung am Pappelweg ab. In diesem Zusammenhang kann von einer Ortsabrundung gesprochen werden, da das neue Bau-

feld auf zwei Seiten Linien bestehender Ortsränder aufnimmt und die bestehenden Siedlungen fortsetzt.

5. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kirchheim bei München. Das flache Gelände westlich der Flurstraße wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt die Reihenhaussiedlung des Pappelwegs, östlich die Einfamilienhausbebauung der Gotenstraße an.

Östlich der Flurstraße begrenzt ein parallel zur Straße verlaufender Grünstreifen, der als öffentliches Straßenbegleitgrün mit definierten öffentlichen Parkplätzen und Zufahrten erhalten bleiben soll, das zu bebauende Feld. In diesem Streifen verläuft derzeit eine oberirdische Leitung der Telekom, die mit der Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns mittels Erdkabel unter die Erde verlegt werden soll.

Im Norden und Westen des Gebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, die auch weiterhin als solche genutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst **insgesamt 5.821 m²** und teilt sich wie folgt auf:

Baugrundstücke auf Flurnummer 82/7: gesamt ca. 1492 m²

Grundstück 1: ca. 234 m²

Grundstück 2: ca. 135 m²

Grundstück 3: ca. 174 m²

Grundstück 4: ca. 318 m²

Grundstück 5: ca. 241 m²

Gemeinsames Erschließungsgrundstück: ca. 315 m² (anteilig ca. 63 m² pro Grundstück)

Abgekoppelte Grundstücke für Parkflächen, etc. : insges. ca. 75 m²

Baugrundstücke auf Flurnummer 82:

Grundstück 6: ca. 1.174 m²

Grundstück 7: ca. 393 m²

Grundstück 8: ca. 525 m²

Grundstück 9: ca. 446 m²

Grundstück 10: ca. 446 m²

- ca. 555 m² für öffentliche Flächen im Bereich der Flurstraße (Straßenfläche, öffentliche Zufahrten, öffentliche Parkplätze, Straßenbegleitgrün)
- ca. 403 m² für die neu zu errichtende Stichstraße
- ca. 387 m² für öffentliche Grünflächen.



Luftbild mit dargestelltem Umgriff, ohne Maßstab

6. Verkehr

Die neue Bebauung wird innerörtlich über die Flurstraße erschlossen. Die südlichen Baugrundstücke auf Flurnummer 82/7 (Grundstück 1 bis 5) werden über eine gemeinsame Zufahrt an die Flurstraße angebunden. Über eine Erschließungsfläche (Planzeichen A.05) wird eine private innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgen. Diese Fläche muss mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten belastet werden, um die Erschließung der rückwärtigen real geteilten Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Grundstücke Nr. 6 bis 10 werden über eine neue von der Flurstraße nach Westen hin abzweigende öffentliche Stichstraße erreicht. Dabei ist das Grundstück Nr. 6 über Zufahrten direkt an die Flurstraße und zusätzlich auf der Nordseite an die Stichstraße angebunden.

Die neu entstehende Stichstraße erschließt im Wesentlichen die Grundstücke Nr. 6 bis 10 sowie die entstehende öffentliche Grünfläche südlich von Grundstück Nr. 7.

Eine Wendemöglichkeit ist in der Stichstraße durch die Verbreiterung vorgesehen. Auf der asphaltierten Straßenfläche ist ein Wendekreis mit etwa 12,8 m Durchmesser möglich. Durch die Anatomie des Wendeplatzes (ca. 11 m x 17 m) ist zudem ein bequemes Wenden für PKWs möglich. Rückwärtsfahren ist nur in geringem Maße erforderlich. Eine vollwertige Wendefläche für Großfahrzeuge bietet der Wendeplatz nicht. Aufgrund der geringen Länge und einer Straßenbreite von mind. 5,5 m können Rettungsfahrzeuge sowie andere Großfahrzeuge notfalls ohne zu Wenden rückwärts auf die Flurstraße zurückstoßen.

Auf einen Gehweg wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Stichstraße verzichtet. Ein festgesetztes Sichtdreieck erleichtert aus dem Baugebiet ausfahrenden Autofahrern die Sicht in die Flurstraße (Schenkellängen von 30 m).

Das Straßenbegleitgrün westlich der Flurstraße wird in großen Teilen als Grünfläche erhalten und nimmt 9 öffentliche Parkplätze auf.

7. Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem aktuell sehr großen Bedarf im Münchner Umfeld nach ortsnahen Baugrundstücken, insbesondere für Familien, nach. Da in diesem Fall in erster Linie der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden soll, wurden Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, ausdrücklich für das Plangebiet ausgeschlossen. Bei diesen handelt es sich um Nutzungen, die nicht vornehmlich dem dauerhaften Wohnen dienen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Grundsätzlich will man aber die kleine Bandbreite zusätzlicher Nutzungen, die über die reine Wohnnutzung hinausgeht und die § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorsieht, im Baugebiet zulassen.

8. Maß der baulichen Nutzung:

Für alle Bauräume für Hauptanlagen wurde eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Regelungen zur Errechnung der Grundfläche sind auch für Bauteile außerhalb der Baugrenzen anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche muss die Fläche der Hauptanlage inklusive Terrassenflächen beinhalten.

Für Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Fläche von 80% bzw. 60% der Baugrundstücksfläche überschritten werden. Der unter B.2.1 festgesetzte Faktor ist mit der jeweiligen Grundstücksfläche zu multiplizieren. Man erhält die Summe aller möglichen versiegelten und befestigten Flächen (festgesetzte Grundfläche für Hauptanlage + Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Zieht man die Grundfläche für die Hauptanlage (Hauptgebäude) vom Ergebnis ab, erhält man die zulässigen Überschreitungen für Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich sind.

Grundstücksfläche in m ²	x	festgesetzter Faktor (s. B.2.1)	=	Summe aller mögl. versiegelter Flächen in m ²
Summe aller mögl. versiegelter Flächen in m ²	-	Grundfläche (Hauptanlage) in m ²	=	mögliche Fläche für Anlagen im Sinn von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO in m ²

In WA1 und WA2 ist mit 0,8 ein höherer Faktor festgesetzt worden als in WA3. Das hat den Hintergrund, dass aufgrund innerer Erschließungen bei Doppelhaus, Hausgruppe oder Mehrfamilienhäusern der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen höher ist, als bei den Einfamilienhäusern in WA3, die direkt an der öffentlichen Straße anliegen und i. d. Regel nur für eine Wohnung Stellplätze nachweisen müssen.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern entstehen bei Realteilung, wie es auf Flurnummer 82/7 vorgesehen ist, zum Teil sehr kleine Baugrundstücke, da die Flächen für Garagen und nachzuweisende Stellplätze, sowie die Flächen für eine gemeinsame Erschließung mehrerer Häuser z.T. auf separaten Flurnummern zu liegen kommen. Diese Flächen sind dem Hauptgrundstück bei der Berechnung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche zuzuschlagen, um eine Berechnung zu erhalten, die den Vorgaben der §§ 17 und 19 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sinngemäß entspricht.

Auf die gesamte Fläche der Flurnummer 82/7 bezogen, wäre eine GRZ von 0,4 (Maximalwert nach § 17 BauNVO mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher eingehalten.

Wandhöhen: Die Wandhöhen wurden für die südlichen und zentralen Grundstücke in WA1 und WA2 mit 6,15 m über Straßenniveau festgelegt. Das entspricht einer zweigeschossigen Bauweise + nutzbarem Dachgeschoss. In der Umgebung findet man ähnliche Wandhöhen vor. Im Gegensatz zu diesen Grundstücken, die zu bestehenden Siedlungen orientiert sind, wollte man die nördlichen zum Feld gelegenen Grundstücke in WA3 aufgrund der Ortsrandlage mit einer Wandhöhe von 5,4 m bewusst niedriger halten.

Darüber hinaus wird die Dichte der Bebauung über die Festlegung von engen Baugrenzen in der Planzeichnung und deren maßvolle Überschreitungsmöglichkeiten (s. auch Punkte 9. und 10. der Begründung) gesteuert.

Es folgen Rechenbeispiele zu Grundfläche und Überschreitungsregel (bezogen auf die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen): Die Berechnungen sollen die grundsätzliche Bebaubarkeit der vorgeschlagenen Grundstücke veranschaulichen. Allerdings dürfen die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht als Festsetzungen missverstanden werden. Die Planer empfehlen deren Festlegung in den flankierenden städtebaulichen Vereinbarungen.

a. Baugrundstück 2 als kleinstes Grundstück in WA1:

Grundstücksfläche: $135 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2$ (abgekoppelte Fläche m. Parkflächen) + 63 m^2 (Erschließungsfläche anteilig)

= 245 m^2 (gesamt)

Festgesetzte Grundfläche: 100 m^2

Grundflächennachweis:

Einfamilienhaus gem. Baugrenzen: $81,40 \text{ m}^2$

Terrasse: 12 m^2 (Balkon über Terrasse, kein Erker mögl.)

Gesamte Grundfläche: $93,4 \text{ m}^2$ → **Grundfläche von 100 m^2** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,8

Garage (abgekoppeltes Grundstück): $3 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 18 \text{ m}^2$

Nachzuweisender Stellplatz (abgekoppeltes Grundstück): 15 m^2

Gartenhaus o.ä.: $2,5 \text{ m}^2$

Gemeinschaftliches Erschließungsgrundstück (anteilig): 63 m^2

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: **$98,5 \text{ m}^2$**

$191,9$ (Summe Grundfläche u. Überschreitungen) / 245 m^2 (Summe aller Grundstücksflächen) = $0,78$ → **GRZ von 0,8** ist eingehalten.

b. Baugrundstück 6 in WA2:

Grundstücksfläche: **1.174 m^2**

Festgesetzte Grundflächen: $180 \text{ m}^2 + 285 \text{ m}^2 = 465 \text{ m}^2$

Grundflächennachweis **beim Bau von 5 Wohnungen:**

Grundflächen gem. Baugrenzen: $220 \text{ m}^2 + 141 \text{ m}^2 = 361 \text{ m}^2$

Terrasse: $5 \times 12 \text{ m}^2$ (Balkon über Terrasse) = 60 m^2

Erker o.ä.: $5 \times 1,5 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} = \text{ca. } 22,5 \text{ m}^2$

Gesamte Grundfläche: $443,5 \text{ m}^2$ → **Grundfläche von 465 m^2** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,8

Tiefgarage mit Zufahrt und Treppenaufgang außerhalb von Hauptgebäuden: ca. 330 m^2

5 Gartenhäuser o.ä.: $5 \times 2,5 \text{ m}^2 = 12,5 \text{ m}^2$

Zuwegungen: ca. 75 m^2

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: **$417,5 \text{ m}^2$**

861 (Summe Grundflächen u. Überschreitungen) / 1.174 m^2 (Grundstücksfläche) = $0,73$

→ **GRZ von 0,8** ist eingehalten.

c. Baugrundstück 7 als kleinstes Grundstück in WA3: ca. 393 m^2 Grundstücksfläche

Festgesetzte Grundfläche: 135 m^2

Grundflächennachweis:

Einfamilienhaus gem. Baugrenzen: 110 m^2

Terrasse: 12 m^2 (Balkon über Terrasse)

Erker o.ä.: $1,5 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} = 4,5 \text{ m}^2$

Gesamte Grundfläche: $126,5 \text{ m}^2$ → **Grundfläche von 135 m^2** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,6

Garage m. Vorplatz: $3 \text{ m} \times 12 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$

Nachzuweisender Stellplatz: ca. 15 m^2

Gartenhaus o.ä.: 5 m^2

Zuwegung: 15 m^2

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: ca. 71 m^2

$197,5$ (Summe Grundfläche u. Überschreitungen) / 393 m^2 (Grundstücksfläche) = $0,5$ →

GRZ von 0,6 ist eingehalten.

9. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Diese ist im nördöstlichen Kirchheim vorherrschend und soll auch im vorliegenden Areal, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage, fortgeführt werden.

Es werden Baugrenzen sowohl für die Hauptanlagen (Hauptgebäude), als auch nur für Garagen, Carports bzw. zusätzlich Tiefgaragenabfahrten und weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO festgesetzt. Um individuelle Gestaltungskonzepte zu fördern und nicht über die Maßen

einzu­schränken, sollen hier maßvolle Überschreitungen der eng gesetzten Baugrenzen möglich sein (B.3.3 bis B.3.8). Die genannten Überschreitungen sollen dabei keine Abstandsflächen nach BayBO auslösen.



Lageplan mit Bebauungsplan-Umgriff, ohne Maßstab

10. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Allgemein wurden für sämtliche Hauptanlagen Satteldächer festgesetzt werden, wie sie dem vorherrschenden Erscheinungsbild der Umgebung entsprechen. Gleiches gilt für die festgelegte Bandbreite an Dachneigungen. Außerdem wird die Ausrichtung der Dachflächen durch vorgeschriebene Firstrichtungen vorgegeben, so dass eine geordnete Dachlandschaft entsteht. Auf-

grund der geringeren festgesetzten Wandhöhen wurde in WA3 (wegen der Lage am nördlichen Ortsrand) ausgleichend eine höhere Dachneigung bis 40° festgelegt.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern können wirtschaftlich eingesetzt werden.

Da es sich im Bereich der Flurstraße um ebenes Gelände handelt, hat man sich entschlossen den Bezug der Wandhöhe auf das zugehörige Straßenniveau zu legen. Während der Aufstellung des Plans liegt noch keine Straßenplanung mit Höhennivellierung vor. Aufgrund des ebenen Geländes stellt diese Festsetzung kein Risiko dar, selbst wenn das zugehörige Straßenniveau, wie z.B. bei den Grundstücken 4 und 5, gut 40 m entfernt liegt.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Kupfer und Blei auf Hauptgebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

11. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung ist nach den Vorgaben der Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der jeweils gültigen Fassung die entsprechende Zahl von Stellplätzen nachzuweisen. Garagen und Carports und oberirdische Teile von Tiefgaragenabfahrten (nur auf Baugrundstück Nr. 6) müssen in den Baugrenzen platziert werden. Weitere Stellplätze können als offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen auf den Baugrundstücken errichtet werden. Gleiches gilt für unterirdische Teile von Tiefgaragen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen offener Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Diese Flächen dürfen maximal teilversiegelt werden.

Auf Baugrundstück Nr. 6 sind eine Tiefgarage oder alternativ oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Bauräume für Garagen wurden so gestaltet, dass beide Varianten möglich sind. Dies hat den Hintergrund, dass die Wohnungsgrößen bzw. deren Anzahl abhängig vom konkreten Bedarf geplant werden sollen. Je nach Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird man sich für eine Tiefgarage oder den Bau ausschließlich oberirdischer Stellplätze entscheiden. In der Planzeichnung ist ein Bebauungsvorschlag mit Tiefgaragenzufahrt dargestellt.



Bebauungsvorschlag für Grundstück Nr. 6 mit ausschließlich oberirdischen Garagen und Parkplätzen bei Errichtung von 5 Wohnungen über 59 m².

12. Einfriedungen

Die Gemeinde Kirchheim bei München verfügt betreffend Einfriedungen über eine eigene Satzung: Erlass örtlicher Bauvorschriften (Einfriedungen). Die Anwendung dieser Satzung in der jeweilig gültigen Fassung wird im Bebauungsplan angeordnet.

13. Versorgung und Entsorgung

13.1 Regenwasser

Die Münchner Schotterebene eignet sich sehr gut, um Wasser zu versickern. Deshalb ist vorgesehen, Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Privatflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dies kann mittels Rigolen- oder Muldenversickerung, Zisternen o.ä. bewerkstelligt werden.

Vollversiegelte Flächen wurden durch Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert (z.B. wasserdurchlässige Bodenpflasterungen für Parkflächen). Neue versiegelte öffentliche Flächen, hier die neu entstehende Stichstraße, und die bisher noch nicht an das System angeschlossenen Bereiche der Flurstraße, werden im Rahmen der Straßensanierung und der Erschließung des neuen Baugebiets an das vorhandene öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) der Gemeinde Kirchheim angeschlossen.

13.2 Schmutzwasser

Unterhalb der Flurstraße wird das bestehende Kanalsystem nach Norden erweitert, um die Abwässer der neu entstehenden Bebauung aufzunehmen. Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden.

13.3 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

14. Bestandsaufnahme und Erläuterung der Grünordnung

14.1 Rechtliche Grundlagen

Bestandteile der Planung: Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im Satzungstext, Festsetzungen (B.7) des Bebauungsplans eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

14.2 Bestandsaufnahme

14.2.1 Bestand

Das ca. 5.821 m² große Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchheim. Der Planungsabschnitt liegt auf einem ebenen Gelände und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts wird die bestehende Siedlungseinheit in Richtung Nord-Westen erweitert. Im Osten wird das Gelände von der Flurstraße als bestehende Siedlungsstraße begrenzt. Südlich grenzt die Reihenhaussiedlung des Pappelwegs, östlich die Einfamilienhausbebauung der Gotenstraße an.

Der nördliche Ortsrand von Kirchheim weist eine heterogene Bebauung auf. Eine durchgehende, eingewachsene Eingrünung ist nicht vorhanden. Die Bebauung geht nahezu unmittelbar in die ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft über.

An der Flurstraße verläuft ein unregelmäßiger öffentlicher Grünstreifen, der in Teilen erhalten werden soll.

Außer direkt an der Flurstraße befinden sich im gesamten Gelände keine Bestandsbäume.

14.2.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) und nationalem Recht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Bebauungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

14.2.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Nr. 99K Westlich der Flurstraße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden. (laut FIN-Web)

14.2.4. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) durch das Landschaftsarchitekturbüro Längst und Voerkelius („Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern“ vom 20.07.2018) durchgeführt. Es konnten keine gefährdeten Arten im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) ist deshalb nicht erforderlich. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

14.3. Planung

14.3.1 Erläuterung der Grünordnung

Durch die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Flurstraße und mehreren Einzelbäumen auf den Grundstücken, sowie den Strauchgruppen nördlich und westlich, ist eine Durch- und Eingrünung des geplanten Wohngebietes gegeben.

Die Ortsrandbegrünung im Bereich der Grundstücke mit Einfamilienhäusern gewährleistet eine bessere Einbindung in die Landschaft und dient dazu Lärm- und Staubemissionen abzupuffern, In den beiden südlichen Grundstücken 4 und 5 wird jeweils ein Baum festgesetzt. Eine zusätzliche Eingrünung mittels größerer Strauchgruppen kann aufgrund der Flächenverhältnisse und der erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen (AGBGB, Art. 48) nicht sinnvoll festgesetzt werden.

Am südlichen Ende der Stichstraße entsteht eine extensiv zu pflegende, öffentliche Grünfläche mit Strauchgruppen in einer Wiese (B 7.5).

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit autochthonem Regio-Saatgut anzusähen und naturnah zu pflegen. (siehe Grünordnerische Festsetzungen B.7).

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) berücksichtigt.

14.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung von heimischen Sträuchern
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Flurstraße
- Verbot einer Einzäunung am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, durch Anwendung der Kirchheimer Einfriedungssatzung.
- Aufwertung durch Steigerung des Brut- und Nahrungsangebots für Arten, die in Gebäuden, Bäumen, Hecken oder Säumen leben und/oder brüten

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung der Befestigung von Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Oberflächen aus Kupfer und Blei sind unzulässig.
- Unverschmutztes Regenwasser soll auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden.

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Bebauung siedlungsabrundender Flächen. Die Haupterschließungsstraße (Flurstraße) ist bereits vorhanden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen
- extensiv gepflegte öffentliche Grünfläche als Rückzugsmöglichkeit sowie als zusätzliches Brut- und Nahrungsangebot

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

15. Weitere Auswirkungen

15.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

15.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB, Belange der Landwirtschaft, wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die Baugrundstücke sind bisher zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden, da der Siedlungsdruck auf die Gemeinden seit Jahren ungebrochen hoch. Zudem ist die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns gegeben und die erschließende Flurstraße bereits vorhanden. Die Verträglichkeit von Immissionen aus der Landwirtschaft auf die neue Bebauung wurde durch die Gemeinde eingehend untersucht (s. auch 16.2 bis 16.4) und als verträglich eingestuft.

15.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Kirchheim geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um sehr dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt werden.
- Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Im Plangebiet werden Grünflächen ausgewiesen, bestehende naturnahe Vegetationsflächen weitgehend erhalten.
- Beläge offener Parkflächen und Zufahrten dürfen nicht vollversiegelt hergestellt werden.

15.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass sich durch die Orientierung der Dachflächen in allen Fällen sehr gute Voraussetzungen für eine aktive Sonnenenergienutzung ergeben. Photovoltaik- und Kollektorflächen in den Dachflächen sind aus diesem Grunde ausdrücklich erlaubt. Aus Gründen des Ortsbilds sind Aufständereien auf den festgesetzten Satteldachflächen nicht zulässig.

- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- Es soll eine Wohnbebauung mit Durchgrünung entstehen. Die festgesetzten Maßnahmen unter B.7.1 bis B.7.6 sollen dies fördern. Eine neu entstehende öffentliche Grünfläche trägt zudem zum Klimaschutz bei. Der bestehende Grünstreifen entlang der Flurstraße (Flur-Nr. 232 TF) wird weitestgehend erhalten und durch Neupflanzung von Bäumen aufgewertet.

Verschlechterungen für Klima und Umwelt sind nicht zu erwarten.

15.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Doch befindet sich das Plangebiet zum großen Teil innerhalb des Bodendenkmals D-1-7836-0489: „Siedlung der Urnenfelderzeit und Körpergräber der mittleren Latènezeit“ (östlicher Teilbereich des Umgriffs, s. Foto). Da sich das Denkmal über die Abgrenzung der bereits bekannten Denkmalfäche hinaus auch in den westlichen Planbereich erstrecken könnte, ist im gesamten Planungsumgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das bedeutet, dass im gesamten Plangebiet Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen. Die Erlaubnis kann die Notwendigkeit einer konservatorischen Überdeckung des Bodenmaterials oder einer archäologischen Ausgrabung beinhalten.



Lage des kartierten Bodendenkmals mit Darstellung des Planungsumgriffs (blau), ohne Maßstab

16. Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (M+P Bericht Nr. 700-5828, Oktober 2019) wurden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 bzw. den jeweiligen Regelwerken beurteilt.

16.1 Verkehrslärm:

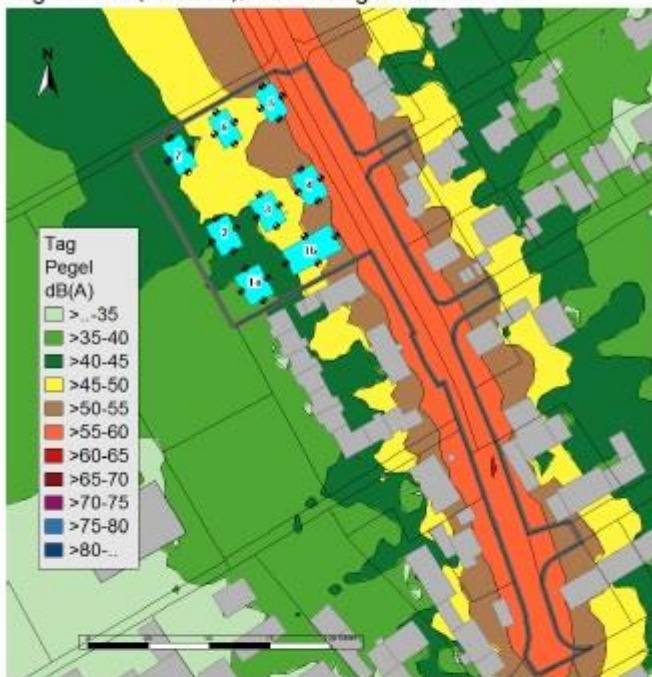
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der angrenzenden Flurstraße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 56/46 dB(A) Tag/Nacht im Plangebiet auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden nur an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden Tag und Nacht im gesamten Plangebiet zuverlässig eingehalten.

Maßnahmen zum Verkehrslärm: Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Dieser Haltung möchte sich die Gemeinde anschließen, da die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 laut Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung im Bereich von unter einem dB liegt und diese nur an den östlichen Hausfassaden zur Flurstraße hin auftreten. Nach Sachverständigenmeinung ist eine Differenz von unter einem dB beim Mittelungspegel nicht wahrnehmbar. Die Gemeinde hat bewusst eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, um Klarheit über die prognostizierte Belastung zu erlangen. Grundlage für die Bewertung war eine Verkehrszählung im September 2019 nach Ende der Sommerferien.

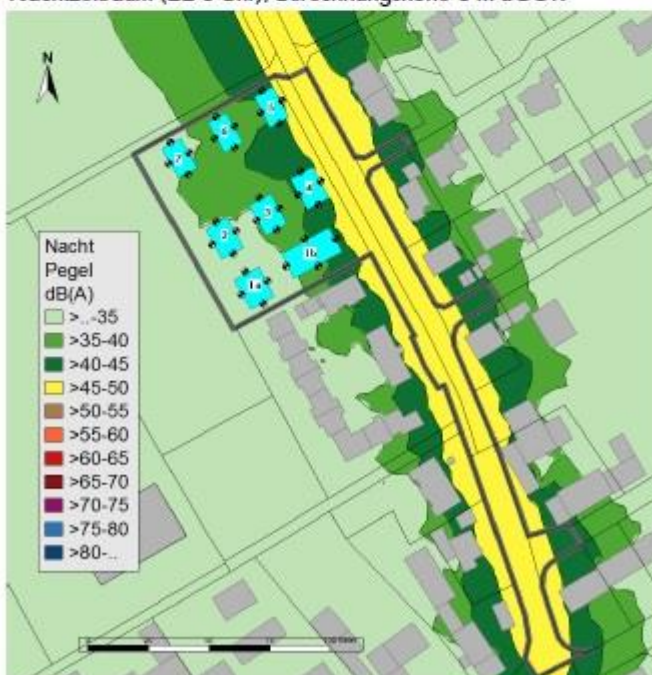
Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109 in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung (aktuell DIN 4109-1, Juli 2016). Die maßgeblichen Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Aufgrund des vorliegenden Verkehrslärms (kleiner 59/49 dB(A) Tag/Nacht) sind keine Maßnahmen notwendig.

Tagzeitraum (6-22 Uhr), Berechnungshöhe 6 m üGOK



Nachtzeitraum (22-6 Uhr), Berechnungshöhe 6 m üGOK



Prognostizierte Belastung durch Verkehrslärm im Bebauungsfall zu Tag- und Nachtzeit (Auszug aus Bericht Nr. 700-5828 v. 24.10.2019, Möhler + Partner Ingenieure AG, Anlage 4)

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft: Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die betroffene Nachbarschaft wurden im schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Das Planvorhaben führt zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft.

16.2 Anlagenlärm

Südlich der Erdinger Straße liegt ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 73) mit Emissionskontingenten. Aufgrund des nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch die Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Somit ist für das Plangebiet von keiner relevanten Anlagenlärmsituation auszugehen und das Gewerbegebiet wurde in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

In der östlichen Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine Metzgerei. Aufgrund ihrer Lage, Abstand zum Plangebiet und des näher gelegenen Reinen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 20) ist ebenfalls von keiner relevanten Anlagenlärmsituation auszugehen und wurde deswegen bei der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohngebäude in einem festgesetzten Dorfgebiet gemäß des Bebauungsplans Nr. 79. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 befinden sich südlich der Hausackerstraße Einzelhandelsgeschäfte (Weinhandel, Haushaltswaren, etc.), Hofstellen und Kfz-Werkstätten. Aufgrund der Nutzung der Einzelhandelsgeschäfte kann davon ausgegangen werden, dass hier von keiner relevanten Anlagenlärmsituation auszugehen ist. Eine relevante Lärmbelastung von den Hofstellen und den Kfz-Werkstätten ist nicht auszuschließen.

Des Weiteren sind in der angrenzenden Nachbarschaft eine Kartoffelhalle (Hausackerstraße) und eine landwirtschaftlich genutzt Lagerhalle (Gotenstraße), welche in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden. Zudem befindet sich auf Flurstück mit der Fl.-Nr. 222 eine weitere Kartoffelhalle in Aufstellung. In Tabelle 3 der Schalltechnischen Untersuchung wurden konkrete Beurteilungspegel und Spitzenpegel für die einzelnen Gebäude im Plangebiet errechnet.

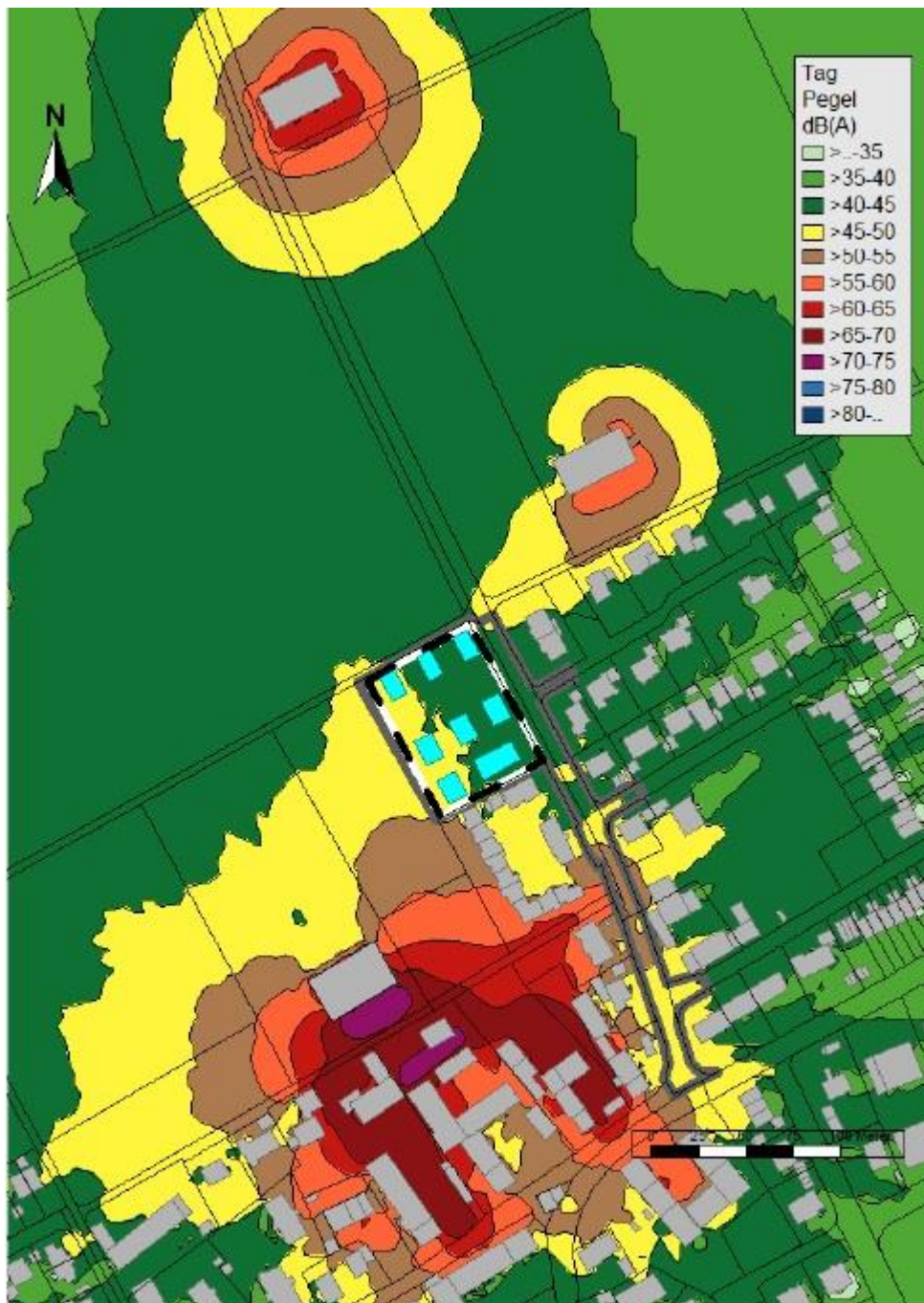
Die höchsten Beurteilungspegel werden an der Südostfassade des Doppelhauses auf den Baugrundstücken 4/5 im B-Plan bzw. an der Südostfassade des westlichen Einzelhauses auf Baugrundstück 6 im B-Plan mit bis zu 52/40 dB(A) (aufgerundet) Tag/Nacht prognostiziert.

An der Nordwestfassade der Gebäude auf Baugrundstück 10 und 6 im B-Plan treten die höchsten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit bis zu 59/48 dB(A) (aufgerundet) bzw. 59/50 dB(A) (aufgerundet) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden im Tag und Nachtzeitraum eingehalten.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm werden im gesamten Plangebiet um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und um nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschritten. Somit wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ebenfalls eingehalten.

Aus dem Plangebiet selbst sind keine relevanten Anlagenlärmimmissionen zu erwarten.



Beurteilungspiegelkarten Anlagenlärm (Tagezeitraum 6 – 22 Uhr, Berechnungshöhe 6 m üGOK)
(Auszug aus Bericht Nr. 700-5828 v. 24.10.2019, Möhler + Partner Ingenieure AG, Anlage 5)

16.3 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen waren auch Teil der Untersuchungen, die parallel zu den Planungen dieses Bebauungsplans durchgeführt wurden. Ein Landwirt möchte auf Flurnummer 81 an der Schranerstraße voraussichtlich einen Bullenmaststall errichten, um seinen Betrieb langfristig zu erweitern. Um die in Kirchheim noch ansässige Landwirtschaft nicht zu verdrängen und ihnen maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten zuzugestehen, wurde parallel zu den Planungen ein

Gutachten durch die Müller BBM GmbH (Bericht Nr. M151510/01 v. 16.9.2019) erstellt, das die Geruchsemissionen, die der potentielle Stall voraussichtlich auslösen würde, beurteilt.

Es hat sich gezeigt, dass die Zahl der jährlichen Geruchsstunden für die westlichen Fassaden der westlichen Bauräume noch den gesetzlichen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Das bedeutet, der betroffene Landwirt hat trotz der geplanten Ortsabrundungsmaßnahme die theoretische Möglichkeit offen, eine Betriebserweiterung in Form eines Bullenmaststalls zu betreiben, ohne die Wohnqualität im Baugebiet „Westlich der Flurstraße“ maßgeblich zu beeinträchtigen.

Im Bebauungsplan wurde unter C.23 ein textlicher Hinweis platziert, der auf die Geruchsimmissionsprognose hinweist, um mit diesem Thema offen gegenüber den Bauwerbern umzugehen. Trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionswerte kann es demnach zu einer verträglichen Geruchsimmission auf den Grundstücken kommen. So kann es sinnvoll sein beim Einbau von kontrollierten Wohnraumbel- und entlüftungsanlagen die Ansaugvorrichtung auf der dem potentiellen Stall abgewandten Seite zu platzieren.

16.4 Immissionen aus der Feldbewirtschaftung

Die Lage des Baugebiets direkt an landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht Immissionen (Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen), die zeitweise aus der Feldbewirtschaftung entstehen können. Solange diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, werden diese als verträglich für die neue Bebauung angesehen und sind zu dulden.

Aufgestellt:

Maximilian Böttl
1. Bürgermeister
Gemeinde Kirchheim bei München

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER | GROH | ARCHITEKTEN